

Villa Nova

in Herbolzheim, Ortsteil Wagenstadt

5 Zimmer | 165 m² Wohnen

Neubau | Top-Energiewerte KfW 55

Kino- und Medienraum | Fitnesskeller

besonders hoher Wohnkomfort |

Gestaltung der Außenanlage inklusive

EASY HOME VERMARKTUNG

So findet Ihre Immobilie bei uns ihren Käufer



1

OBJEKTAUFNAHME

Mike Hauser kommt zu Ihnen und nimmt Ihre Immobilie ganz genau in Augenschein.



2

RECHERCHE

Wir recherchieren erforderliche Unterlagen u. a. Flurkarte, Grundbuchauszug, Bauakte, Energieausweis und vieles mehr.



3

VIDEO

Kamera an, Action bitte: Mike dreht, Bianca spricht. Seit Anfang 2021 setzen wir auf dieses innovative Vermarktungsinstrument!



4

EXPOSÉ

Während sich unser Texter ans Schreiben macht, baut Mike das Layout für ein Magazin oder einen Folder zusammen.



5

VIDEOSCHNITT

Das Hausvideo wird geschnitten und bekommt Musik: Unsere Videobesichtigungen besuchen bis zu 700 Interessenten. Perfekt auch für auswärtige Käufer!



6

FACEBOOK-VORVERMARKTUNG

Noch vor dem offiziellen Vermarktungsstart schreiben wir unsere VIP-Suchinteressenten an und machen eine Voranzeige in Social Media.



7

DRUCK

Keine Loseblattsammlung, sondern ein professionelles Exposé: Es wird als Magazin oder Folder von der Druckerei produziert. Das unterstützt den Wert Ihrer Immobilie.



8

VERTEILUNG

Die Exposés verteilen wir über die regionalen Zeitungen oder werfen sie selbst in die Briefkästen. Das garantiert Ihrer Immobilie maximale Aufmerksamkeit.



9

TELEFONAT

Passt dieser Käufer zu Ihrer Immobilie? Interessenten rufen an. Wir prüfen ihren Finanzierungsstatus und wir unterhalten uns ausführlich über ihre Wünsche.



10

LIVEBESICHTIGUNG

Bianca Hauser lädt ausgesuchte Interessenten in Ihr Haus oder Ihre Wohnung ein und nimmt sich viel Zeit für potenzielle Käufer, hat alle wichtigen Unterlagen parat.



11

FINANZIERUNGSBERATUNG

Auf Wunsch vermitteln wir Ihrem Käufer eine passende Finanzierung, dazu helfen die Kollegen aus unserem Kompetenzteam.



12

NOTARTERMIN

Wir nennen den Notartermin auch den „Immobiliengeburtstag“: Nach der vereinbarten Kaufpreiszahlung wird der neue Eigentümer ins Grundbuch eingetragen.

NEUBAU OHNE KOSTENRISIKO

Gerade letztes Jahr erst wurde dieses Einfamilienhaus im Villenstil fertig und die Familie zog ein. Kaum ein Jahr wohnte sie hier, dann machte eine neue Lebenssituation den Umzug notwendig und so können Sie einen Neubau ohne unwäg-
bare Bauherrenrisiken sicher erwerben.

Sie sehen es auf den Fotos: Alles wirkt frisch und unverbraucht, die Möbel wie aus dem Katalog und noch mit dem Duft des Neuen, das ganze Haus wie das Musterhaus eines Fertigbauherstellers.

Was es tatsächlich auch ist, dieses Gebäude wurde in moderner Holzrahmenbauweise errichtet, mit bester Dämmung und technischen Details, wie einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe, der Lüftungsanlage und Fußbodenheizung. Das alles ergibt ein energiesparendes Effizienzhaus 55.

Das Haus insgesamt wirkt überaus luftig und frei, die Räume sonnen sich in viel badischem Licht. Auf etwa 165 Quadratmetern wohnen Sie auf zwei Etagen plus großem Untergeschoss.

Sie leben hier dann in Herbolzheim, im Südwesten von Baden-Württemberg im Landkreis Emmendingen, etwa 30 Kilometer nördlich von Freiburg im Breisgau.

Das Villenhaus im Wäldleweg 24 wartet auf Sie in Wagenstadt, einem der fünf Ortschaften von Herbolzheim. Etwas mehr als 1.000 Einwohner leben hier. Das eher dörfliche Leben von Wagenstadt ist geprägt durch die Initiative mehrerer Vereine und Organisationen, die dem Zusammenleben immer wieder neue Impulse geben.

Mein Mann und ich fahren an diesem sonnigen Oktobertag durch den Ort und freuen uns über die gelungenen Neubauten und schöne Fassadengestaltungen. Es gibt viele Bäume und Blumenschmuck und ein dekorativer Brunnen runden das hübsche Dorfbild ab. Auf der Website der Stadt lese ich: „Durch eine aktive Dorfgemeinschaft macht sich Wagenstadt als ein sehr lebendiger Ort.“ Finde ich gut.

Ihre *Bianca Hauser*

Biancas Hausführung jetzt sofort erleben! www.die-hauser.de oder Video-Code scannen

INHALT

- Vorwort, S. 3
- Schlüsseldaten, S. 4
- Beschreibung, S. 5
- Die Lage, S. 6 +7
- Gebäudefoto, S. 8 +9
- Foto, S. 10 + 11
- Erdgeschoss,
Foto, S. 12+13
- Obergeschoss,
Foto, S.14+15
- Obergeschoss,
Foto, S.16+17
- Untergeschoss,
Foto, S.18+19



Alle Fakten auf einen Blick

Schlüsseldaten

Immobilie: Einfamilienhaus mit großer Garage

Lage: Herbolzheim-Wagenstadt, Wäldeleweg

Baujahr: Sommer 2023

Wohnfläche: 165 m² zzgl. Terrasse

Nutzfläche: 80 m²

Grundstück: 453 m²

Bodenbeläge: Feinsteinzeug und Ceralan

Sonstiges: Einbauküche, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Lüftungsanlage, kurzfristiger Bezug möglich

Parken: riesige Duo- Garage plus Stellplätze

Energie: Luft–Wasser-Wärmepumpe



55

EffizienzHaus

Kaufpreis: 847.000 Euro

Servicefee: 3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Verkaufspreis

Beratung: Bianca Hauser 07668 99 65 90

DAS IST DIE VILLA

WEITER VON SEITE 3

Wenn Sie unten aufs Hausfoto schauen, sehen Sie, dass der Garten noch nicht angelegt ist. Eigentlich wollten die Verkäufer das noch erledigen, aber ich habe ihnen davon abgeraten. Überlassen wir das doch lieber Ihren Wünschen, denn jeder hat da seine eigenen Ideen was Rasen und Pflasterung angeht und wie er das gut 450 m² große Grundstück gestalten will. Ihre Wünsche würden also liebend gerne Berücksichtigung finden wie bei einem regulären Neubau. Und wenn Sie das lieber selbst in die Hand nehmen wollen, nur zu: Das macht den Kaufpreis kleiner!



Das Haus hat drei Schlafzimmer, zwei Bäder und eine Küche, für die ich eine eigene Seite bräuchte, aber gut, ganz kurz: eine offener Küchenraum mit allen Gerätschaften, die das Herz eines Kochs oder einer Köchin höherschlagen lassen, u.a. mit einer Side-by-Side-Kombination mit Smart Things AI Energy Mode inkl. Beverage Center mit Dual Water Dispenser, Dual Ice Maker, No Frost und Food Showcase-Tür mit WiFi-Anschluss. Neupreis um 4.000 Euro. Alles klar? Hier im Kaufpreis enthalten.

Oben die Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank, den ich mir selbst seit

Jahren wünsche. Sie sehen die Lüftungsschlitze in den Böden mit Fußbodenheizung für ein perfektes Raumklima und es gibt eingelassene LED-Strahler in den hohen Decken.

Das Wohlfühlbad hat zwei Waschbecken, Badewanne und eine Walk-in-Regendusche im Megaformat. Das Haus hat Südlage, der große Balkon mit weitem Blick hat Zugang zu zwei Schlafzim-

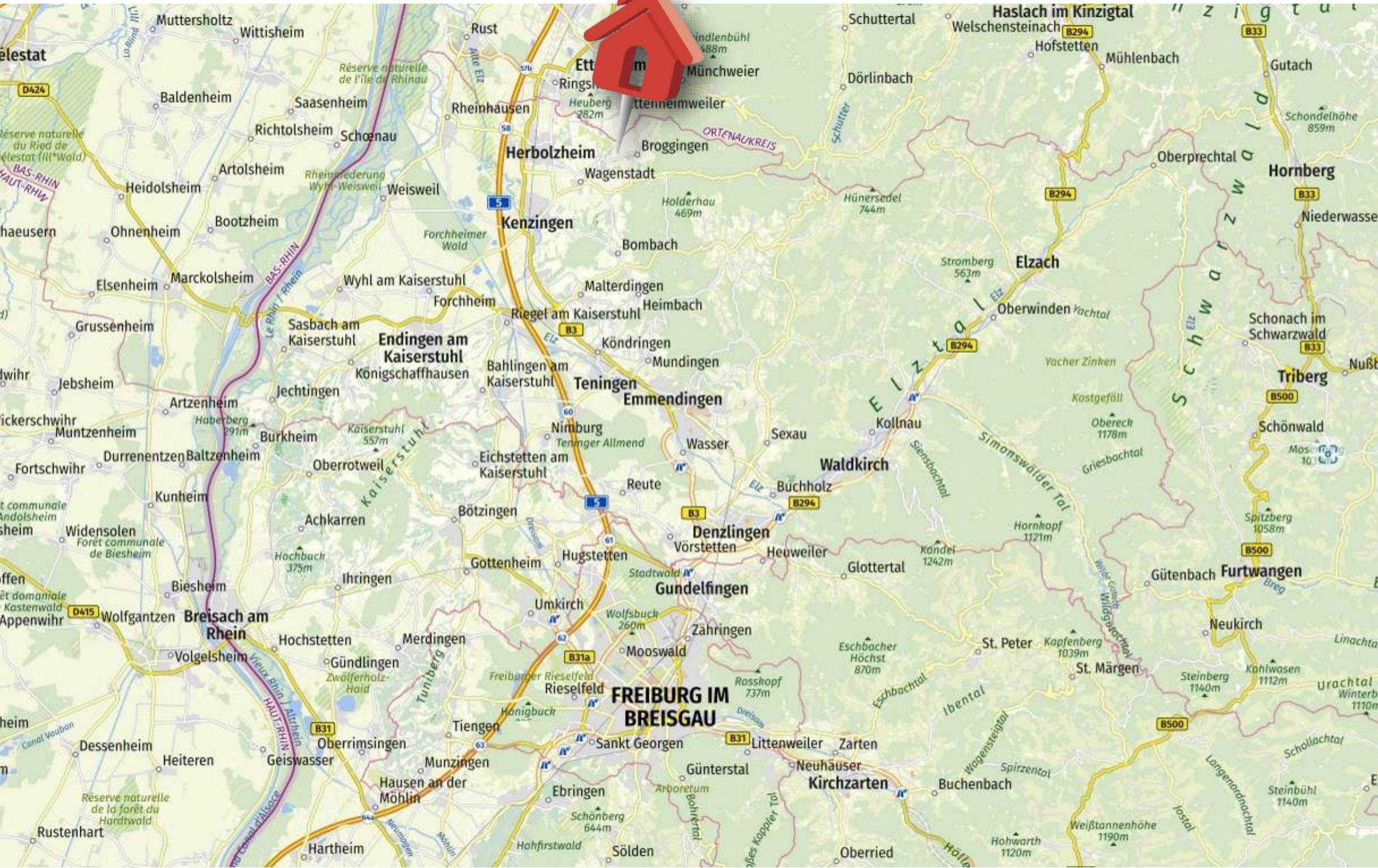
mern. Die Böden wirken extrem edel: Dieser Ceralan-Steinboden ist ein mineralischer Designboden für höchste Ansprüche. Seine innovative Keramikbeschichtung geben ihm eine extrem hohe Abriebs- und Kratzbeständigkeit. Zudem ist er besonders UV-sicher, gut bei unserer vielen Sonne, oder?

Im Untergeschoss schenkt Ihnen das Haus einen Fitnessraum sowie den Technikkeller mit der Lüftungsanlage für die kontrollierte Be- und Entlüftung, einen Warmwasserspeicher, der Heizung und auch einen Anschluss für die Waschmaschine.

Highlight hier unten ist der Medienraum: Perfekt als Familienkino, denn alle wichtigen Anschlüsse sind bereits integriert. Und wenn Sie da auch die Xbox oder Wii laufen lassen, haben Sie ein eigenes Sportcenter der Superlative.

Bevor wir wieder fahren: Wir haben auf dem Stellplatz vor dem Haus geparkt, mein Mann lässt noch das Garagentor hochfahren: Platz für zwei Autos und für Fahrräder, Motorrad und Gartengeräte.

Dürfen wir Sie zur Besichtigung einladen? Dann schauen Sie erst unser Video an und machen dann einen privaten Termin mit mir aus.



VERKEHR Herbolzheim liegt attraktiv in direkter Nähe zu Frankreich und der Schweiz, unmittelbar an der Autobahn A5 mit eigener Anschlussstelle und hat eine Haltestelle für die Rheintalbahn. Eine gute halbe Autostunde entfernt wohnt Freiburg über die A5 (Alsfeld – Weil am Rhein). Sie können auch den Regionalzug nehmen, der geht halbstündlich vom Bahnhof Herbolzheim, in 25 Minuten mit dem Regionalzug Richtung Basel. Zum Bahnhof sind es vom Wäldleweg mit dem Auto sieben und mit dem Rad elf Minuten. An der Bushaltestelle „Raiffeisenkasse“ (4 Min zu Fuß) halten der 281er (Herbolzheim Rathaus), der 218er (Freiamt und Ettenheim) und 7200er (Stadtmitte).

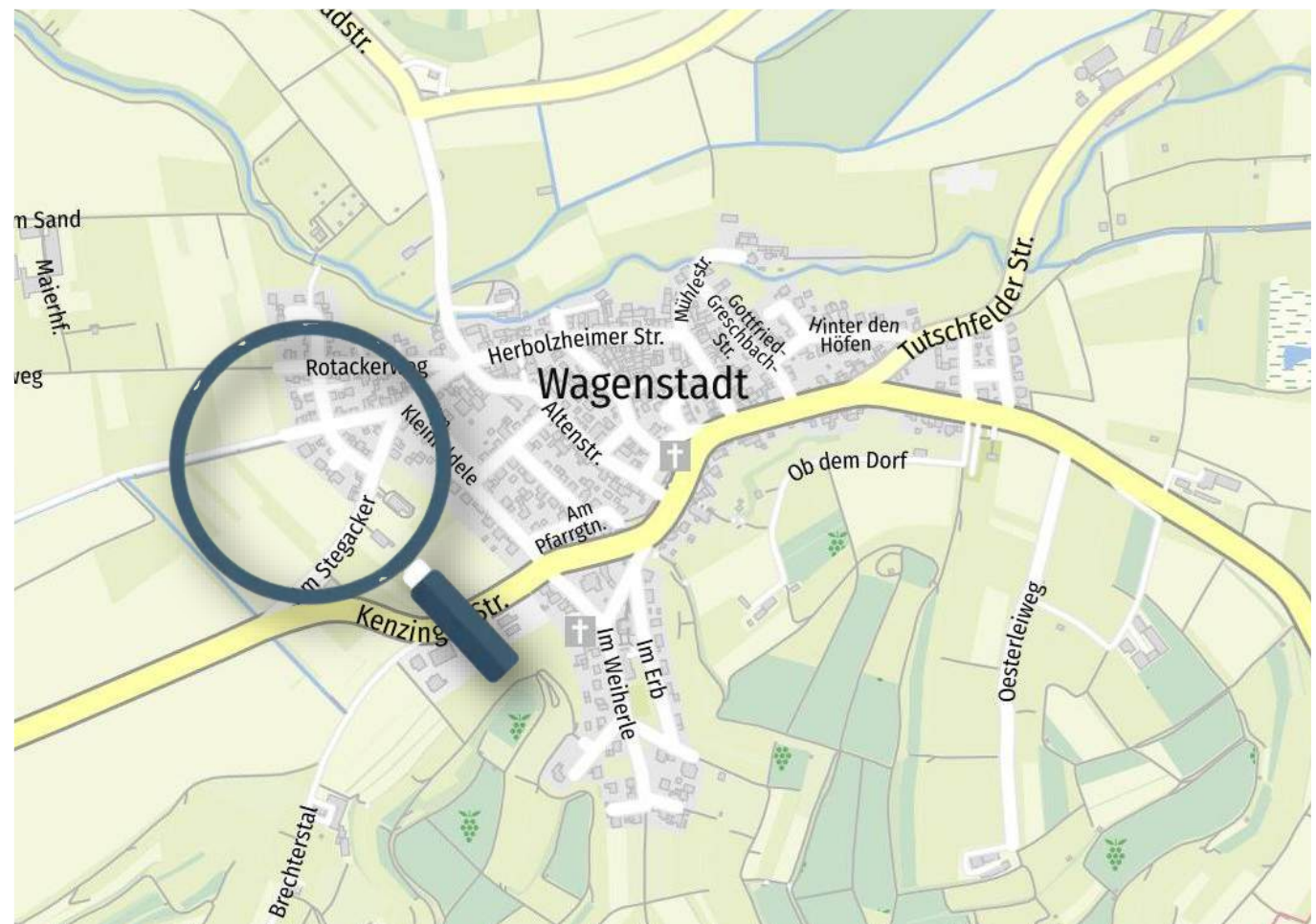
ZUM WOHL Auf rund 50 Hektar wird in Wagenstadt Wein- und Obstanbau betrieben. Mehrere private Brennereien liefern Edelbranntweine., als eine besondere Spezialität gilt das „Wagenstadter Pflümewässerli“, das aus der Maische goldgelber Pflaumen hergestellt wird. Die „Wagenstadter Pflüme“ wurde auch zum Symbol der Narrenzunft.

EINKAUFEN Getränke gibt's beim „Durstkurier“ (1 Radmin.), die Metzgerei „Rebstock“ (3') ist ein Familienbetrieb und liefert auch nach Hause. Die nächsten Supermärkte und Bäcker haben Sie in sechs bis sieben Autominuten im Ortszentrum: Edeka, Rewe, Netto oder Aldi.

KINDER Herbolzheim bietet vier Grundschulen, eine Haupt- und Realschule. In Wagenstadt selbst gibt es den Schulhausneubau mit Turn- und Festhalle und einen Kindergarten. Das nächste Gymnasium in Kenzingen braucht acht Radminuten.

SPASS Freibad (4 Radmin.), Europapark Rust (15 Automin.). Abenteuerwald Kenzingen, zahlreiche Mountainwege verschiedener

Schwierigkeitsgrade. Unser Tipp: **s'fest** entlang der Hauptstraße in Herbolzheim vom 25. Mai bis 1. Juni 2025 ist das neue Wein- und Musikfestival für die Region und macht sich zunehmend beliebt mit mehr als 15 Weingütern, die zum Sürpfle und Schlemme einladen. Das EM-Eröffnungsspiel Deutschland-Schottland wird am Freitag live übertragen.





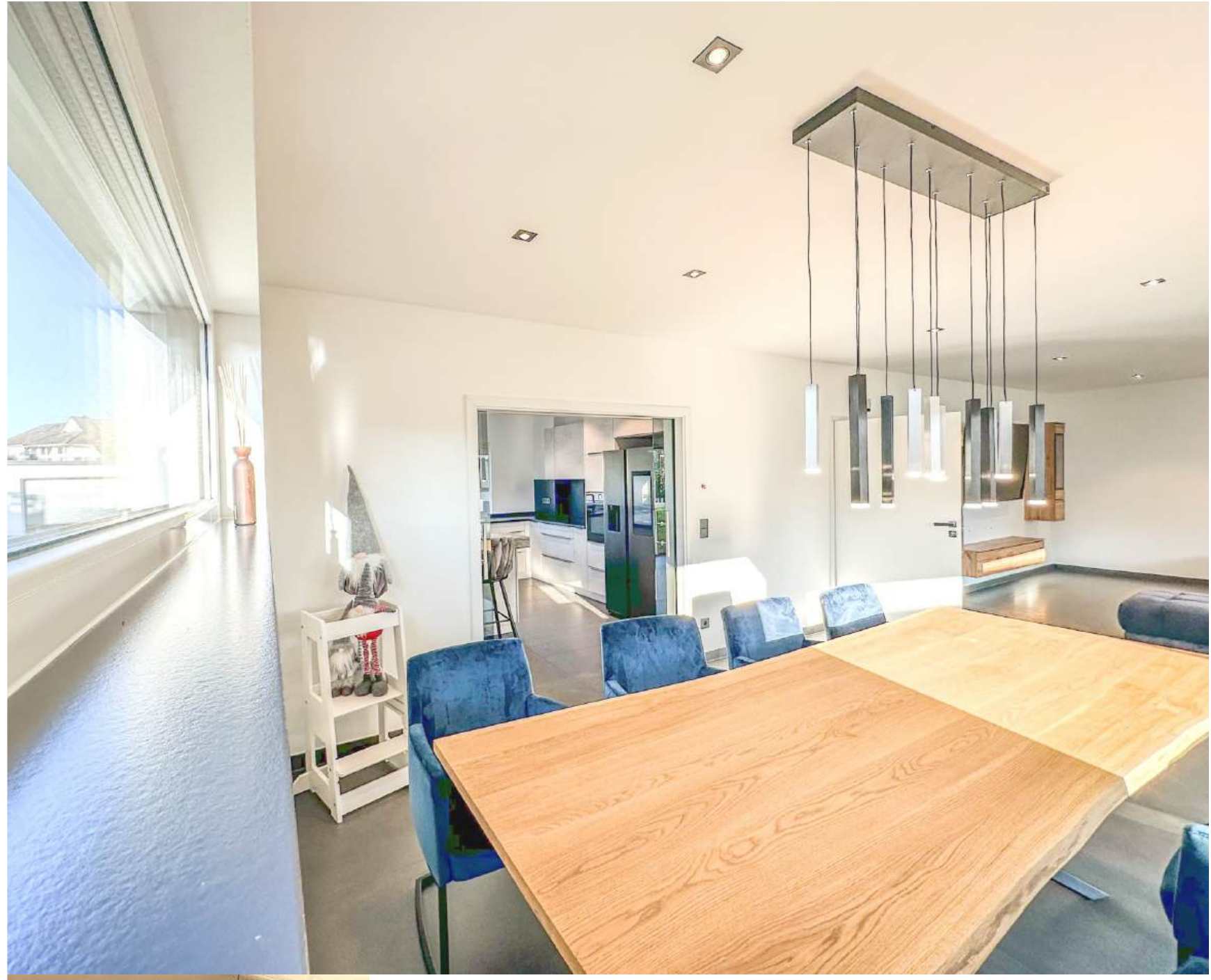
AUSSENANLAGE FREI NACH IHREN WÜNSCHEN





EINE AUSSTATTUNG HÖCHTEN WOHNKOMFORT

11

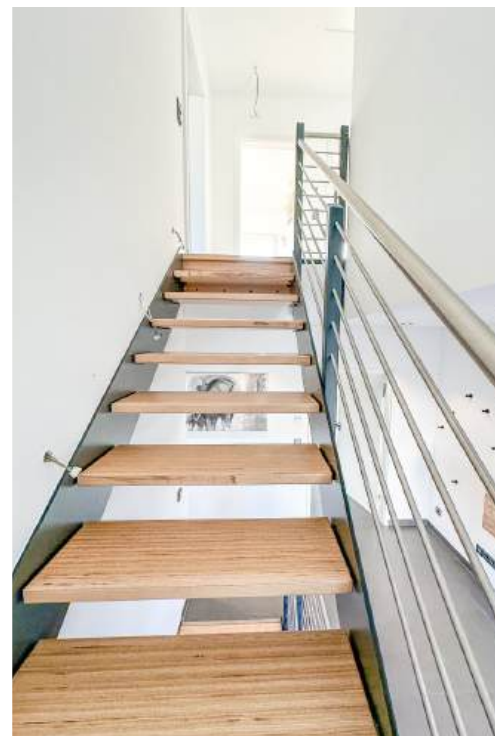




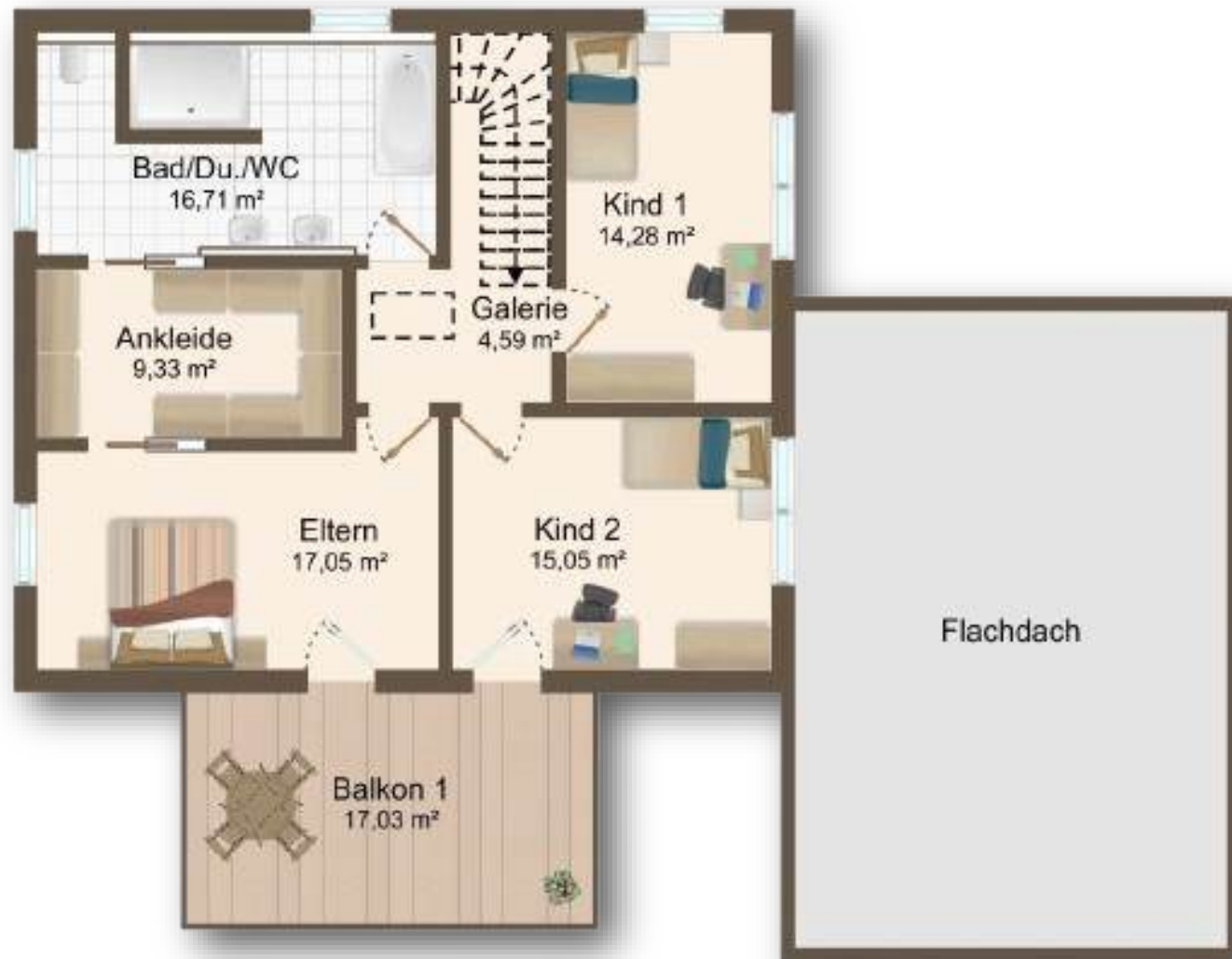
ERDGESCHOSS MIT TRAUMKÜCHE

13





OBERGESCHOSS MIT DREI SCHLAFZIMMERN





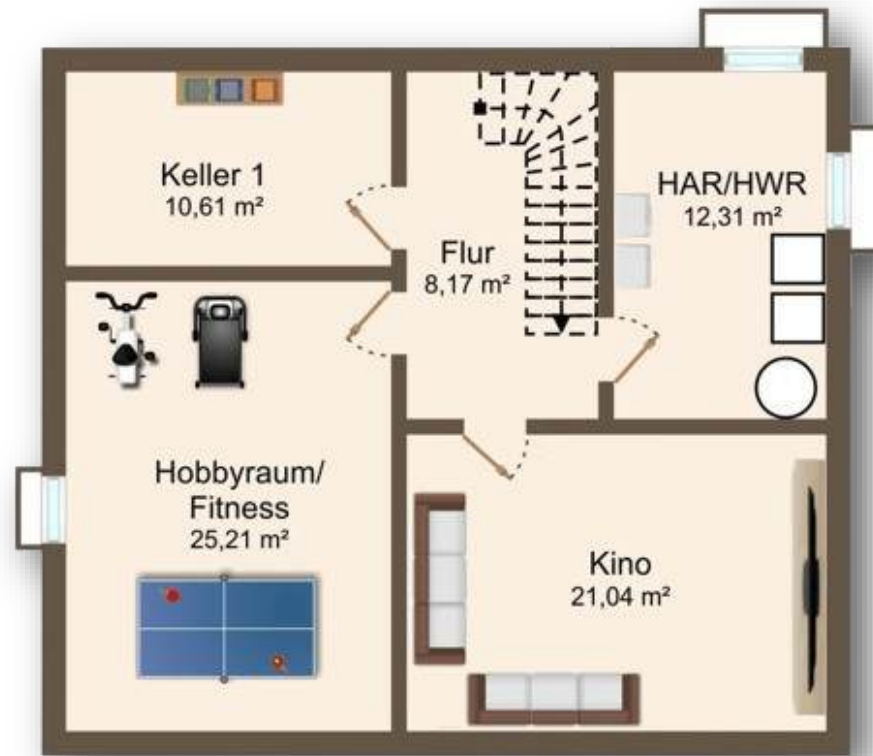
OBERGESCHOSS MIT GROSSARTIGER DACHTERRASSE





GANZ GROSSES KINO AUCH UNTEN

19





WIR SIND DIE HAUSERS

DIE HAUSERS Das Badener Maklerduo Bianca & Mike Hauser lebt 20 km vor Freiburg im Winzertal im Ortsteil Ihringen am Kaiserstuhl, einem der sonnigsten Flecken Deutschlands. Seit 1993 ein Paar, seit 9.9.1999 verheiratet und das Dreamteam von „Easy Home“.

EASY HOME ist bekannt für unkompliziertes Wohnen im neuen Zuhause. Mike Hauser bringt die Expertise als Bauherr mit, prüft bei gebrauchten Immobilien zusammen mit lokalen Handwerkern, was an Kosten für Sanierung und Renovierung auf seine Käufer zukommt.

VIP Werden Sie bevorzugter Interessent und erhalten Sie exklusive Angebote aus unserem „Secret Sale“, Anmeldung auf www.die-hausers.de

UNSER VIDEO-BESICHTIGUNGEN sind persönlich gehaltene Kurz-Reportagen, in denen wir auf unsere eigene

Art und Weise über das Haus oder die Wohnung erzählen und die Möglichkeiten für einen Um- oder Ausbau zeigen. Erfolg: **Bis zu 4.000 Videoklicks pro Immobilie**, nur qualifizierte Live-Besichtigungen vor Ort, das bedeutet eine Entlastung für unsere Eigentümer. Highlight: Eine Kapitalanlegerin aus USA reservierte sofort nach ihrem Videobesuch den Notartermin. Übrigens: Wir waren einer der ersten Makler mit dieser Idee.

SOCIAL MEDIA Unsere Hausreportagen finden Sie auch auf Youtube und auf unserer Facebook-Seite, zu der wir Sie gerne einladen.

FINANZIERUNG Bianca Hauser arbeitete viele Jahre bei einer regionalen Sparkasse und sitzt heute als ehrenamtliche Beirätin einer Freiburg Volksbank. Wir vermitteln Ihnen als Käufer außerdem starke, unabhängige Finanzierungspartner für ein bevorzugtes

Kreditangebot und sprechen auch mit Ihrer Bank die „Sprache der Banken“.

BESTNOTEN für unsere Arbeit erhielten wir u. a. von der Immobilienzeitschrift „Bellevue“, der Zeitschrift „Capital“ und die Plattform „ImmobilienScout24“ bescheinigte uns ein Plus von 68% bei den Klickraten und 31% bei den Interessentenanfragen. Insgesamt haben wir 13,5-mal mehr Kontaktanfragen als vergleichbare Objekte.

KUNDEN-REFERENZEN sind unser ganzer Stolz: Bei „Google“ haben wir 4,6 von 5 Sternen, bei „ImmobilienScout“ bewerten Sie unsere Arbeit mit fünf Sternen als „Exzellent“. Starke Kundeninterviews lesen Sie auf unserem Blog auf

www.die-hausers.de

Facebook:



EASYHOME GmbH | Geschäftsführung Bianca Hauser
Eisenbahnstraße 20a | 79241 Ihringen am Kaiserstuhl
Homepage: www.die-hausers.de